

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Chapitre B-1.1, r. 8)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No dossier 181201001

ENTRE :

**Nadia Vaccarello  
Antonio La Rosa**

Bénéficiaires

c.

**9116-7056 Québec Inc.**

L'Entrepreneur

Et :

**Garantie Qualité Habitation**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur Antonio La Rosa
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> François Olivier Godin Monsieur Michel Arès
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Date de l'audition :	18 mai 2018
Date de la décision :	28 mai 2018

---

## Description des parties

### Bénéficiaires:

Madame Nadia Vaccarello  
Monsieur Antonio La Rosa  
12365 Fief Carion  
Montréal, Qc.  
H1C 0G1

### Entrepreneur :

9116-7056 Québec Inc.  
a/s Monsieur Sébastien Maheux  
17150 rue Calixa-Lavallée  
Mirabel, Qc.  
J7J 0B3

### Administrateur :

La Garantie Qualité Habitation  
a/s M<sup>e</sup> François Olivier Godin  
Belanger Paradis  
9200 Métropolitain Est  
Montréal, Qc.  
H1K 4L2

## PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Notification d'une demande d'arbitrage;
- A-2 : Demande d'arbitrage;
- A-3 : Rapport de conciliation supplémentaire 111270-11097 daté du 15 décembre 2017;
- A-4 : Rapport de conciliation 111270-11097 daté du 29 mai 2017;
- A-5 : Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de maison neuve;
- A-6 : Formulaire d'inspection préreception;
- A-7 : Acte de vente;
- A-8 : Courriel du procureur de l'Administrateur du 9 mai : *les documents transmis soient déposés à titre de témoignage, comme quoi la présence de Monsieur Maiorano ne sera pas requise;*
- A-9 : Extrait du Guide Pratique de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 : Vidéo Test avec souffleur 23 mars;
- B-2 : Vidéo Test avec souffleur 27 mars;
- B-3 : Vidéo 4 avril vents 90kmh de l'ouest;
- B-4 : Vidéo 5 avril vents 90kmh de l'ouest;
- B-5 : Expertise Groupe Pareti;
- B-6 : CV.

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires, reçue par le Société pour la résolution des conflits (SORECONI) le 12 janvier 2018, et par la nomination le même jour du soussigné comme arbitre.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [3] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [4] La Cour d'appel du Québec a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>1</sup> :

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

## FAITS

- [5] La réception des travaux a eu lieu le 23 avril 2015.
- [6] Le premier hiver, la Bénéficiaire disait qu'elle avait toujours froid mais les Bénéficiaires ne savaient pas pourquoi.

---

<sup>1</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004. Au même effet, les deux arrêts de la Cour d'appel suivant : *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

- [7] Le deuxième hiver, à toutes les fois qu'ils montaient les escaliers, ils sentaient de l'air froid quand il faisait -20°C et moins.
- [8] Ils se sont rendus compte que l'air rentrait des fenêtres.
- [9] Le Bénéficiaire à l'audience ajoute que ce n'était pas un mouvement d'air dans la cage mais *vraiment de l'air qui rentrait de la fenêtre, quand la journée est venteuse et froide on sentait l'air.*
- [10] Il a acheté et posé deux tubes de « Zip&Seal », il a essayé d'en mettre un peu partout mais ne savait pas où l'appliquer pour régler son problème.
- [11] Il a mis un papier devant la fenêtre un jour qu'il ventait et le papier bougeait.
- [12] Il n'y a pas d'infiltration d'eau.
- [13] Il ajoute que la seule façon de voir la cause du problème serait de défaire les fenêtres pour voir si les fenêtres ont été mal installées ou s'il y a un défaut de fabrication.
- [14] Le 26 février 2017, les Bénéficiaires envoient la réclamation suivante (Note A, page 3 de 7 de la décision):
- Il y a deux fenêtres fixes dans la cage d'escalier qui laissent passer beaucoup d'air [...] SVP prenez mesure pour les régler au plus tôt surtout les fenêtres car nos factures de gaz sont très élevées dues au fait que le froid entre par les celles-ci.
- [15] Le Bénéficiaire affirme à l'audience qu'au premier hiver il faisait froid mais qu'ils ne savaient pas pourquoi.
- [16] Il ajoute que même aujourd'hui, il fait toujours froid à l'intérieur lors des froids d'hiver, ils ont beau mettre le chauffage à 24 ou 25 degrés, on ne peut pas se mettre en t-shirt dans la maison, sa femme est toujours en chausson pour se tenir au chaud, son fils doit porter un « hoodie » (chandail à capuchon).
- [17] Il a noté un peu de condensation, pas de frimas.
- [18] L'Administrateur rend une décision en deux étapes.
- [19] Le 29 mai 2017 (pièce A-4), il accueille la réclamation quant aux « factures de gaz sont très élevées » après avoir constaté que dans le vide sous toit, la laine en vrac était d'une épaisseur égale ou inférieure à 6 po.
- [20] Pour le Bénéficiaire à l'audience, l'Administrateur avait alors conclu que cette problématique était la cause des factures de gaz très élevées.
- [21] Ses factures de gaz ont baissé depuis.
- [22] En cette journée d'inspection du 27 avril 2017 qui a mené à la décision du 29 mai, l'Inspecteur, qui écrit que *le mur sur lequel sont situées les deux fenêtres est **du côté ouest**, soit l'endroit où il y a la présence de forts vents*, ajoute *Les conditions climatiques ne nous ont pas permis d'observer la situation.*
- [23] Le rapport montre que l'Inspecteur (autre que celui qui fera la deuxième visite et qui témoigna à l'audience) a mis son anémomètre devant une fenêtre, avec une mesure de « 2 » et devant une autre fenêtre, avec une mesure de « 20 ».

- [24] Le Tribunal d'arbitrage note que bien que la décision de l'Administrateur du 29 mai 2017 indique qu'il faisait 10°C le 27 avril 2017, il faisait plutôt le 27 avril 2017<sup>2</sup> (cette date apparaît autant sur les photos en page 10 sur 27 qu'à la page couverture de la décision), à l'aéroport de Montréal, **14,3°C à 9 :00, 22,3°C à midi et 25,0°C à 16 :00**, avec un taux d'humidité qui a varié entre 54% et 88%, **vent soufflant de l'Est** (donc du côté opposé aux fenêtres objets du présent arbitrage) toute la journée.
- [25] La température était toutefois bien à 10,4°C mais à 7 heures du matin, le tout, à l'aéroport.
- [26] La preuve est absente à savoir si la visite a eu lieu le matin ou l'après-midi.
- [27] Vers le 15 novembre 2017, le Bénéficiaire rappelle l'Administrateur.
- [28] La raison : quand il ventait, il voyait le store qui sortait du châssis et se mettait à osciller.
- [29] Un nouvel inspecteur est venu sur les lieux le 30 novembre 2017, pour corriger un problème d'infiltration d'eau sur d'autre(s) fenêtre(s).
- [30] En même temps, il pointe les deux fenêtres objets de la réclamation avec un anémomètre et dit qu'il ne détecte aucun vent.
- [31] Le Bénéficiaire dit que c'est parce qu'il ne ventait pas cette journée-là.
- [32] Le Tribunal d'arbitrage note que le 30 novembre 2017<sup>3</sup>, il faisait -2,8° à 9 :00 à l'aéroport, et 3,9° (le Max de la journée) à 16 :00, avec des vents de 11km/h à 24km/h pendant la journée, avec des rafales à 33km/h : cependant, le **vent à souffler de l'Est** toute la journée (de 2 :00 à 18 :00) (donc du côté opposé aux fenêtres objets du présent arbitrage).
- [33] L'Administrateur rejette la réclamation : une des bases du rejet est que cela ne constitue pas un vice caché, qui est le seul couvert après la première année de la réception :

selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, le point constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché qui serait de nature à nuire de manière importante à l'utilité du bien concerné.

<sup>2</sup> Montreal Intl A, Qc., Rapport de données horaires pour le 27 avril 2017 :

[http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=\\_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&Month=4&Day=27&StartYear=1840&EndYear=2018&Year=2017&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&Month=4&Day=27&StartYear=1840&EndYear=2018&Year=2017&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1)

<sup>3</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=\\_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1)

<sup>3</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=\\_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1)

<sup>3</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=\\_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1)

DOSSIER N° 181201001

28 MAI 2018

- [34] Dans sa décision du 15 décembre 2017, il écrit « des mesures d'infiltration d'air ont été prises avec un anémomètre Krestrel, aucune infiltration d'air n'a été mesurée ».
- [35] Les deux photos à page 5 sur 7 de la décision du 15 décembre 2017 sont trop foncées pour que le soussigné puisse voir la lecture sur ces anémomètres.
- [36] Les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage.
- [37] À l'audience l'Inspecteur ajoute que c'est un mouvement ascendant d'air qui est favorisé par la cage d'escalier car :
- [37.1] *je ne vois pas de signe de défaut de construction;*
  - [37.2] *c'est seulement l'hiver que le problème apparaît – à ce sujet, le Bénéficiaire affirme que c'est normal puisque l'été, la température extérieure et intérieure est la même donc on ne sent pas de différence de température venant de l'extérieur;*
  - [37.3] de plus
    - [37.3.1] dans la construction standard il n'y a pas de normes de changement d'air;
    - [37.3.2] *je n'ai pas de référence à une norme d'air acceptable pour une telle construction;*
    - [37.3.3] *quand il y a une infiltration d'air il y a des traces de polluants extérieurs mais il n'a rien vu;*
    - [37.3.4] un test d'infiltrométrie coûte environ \$600 à \$700.00;
    - [37.3.5] que le test du Bénéficiaire de mars 2018, soit de pointer un souffleur à l'extérieur vers les fenêtres pour prouver l'infiltration d'air, n'est pas un test normalisé.
- [38] Dans son rapport d'expert du 30 avril 2018, Andrea Maiorano écrit que l'air passe à travers le châssis de la fenêtre :
- The following is an assessment of the windows installed at the above mentioned address. Based on my visit in March 2018 the following deficiency was noticed:
- Air coming in through some windows in the house. Note that the air is coming in through the window sash. This can be caused by either defective manufacturing or mal installation of the windows. Based on the above mentioned, this problem should be remedied as soon as possible.
- [39] Le Bénéficiaire affirme qu'il a trois fenêtres qui ont laissé passer l'eau mais pas l'air, alors que ces deux fenêtres laissent passer l'air mais pas l'eau.
- [40] En plus des vidéos de mars 2018 avec souffleur, le Bénéficiaire produit deux vidéos dans lesquels on voit le store osciller, des 4 et 5 avril 2018, affirmant que le vent soufflait alors à 90Km/h.

[41] Questionné par le soussigné à l'audience comment déterminé que le vent soufflait vraiment à 90km/h, il nous invite à effectuer la vérification du temps du jour dans les archives.

### PLAIDOIRIES

[42] En plaidoirie le Bénéficiaire dit qu'il a payé pour une garantie, sa maison a déjà coûté plus cher que prévu vu la faillite de l'Entrepreneur, et veut seulement que le problème soit réglé.

[43] L'Administrateur répond qu'il n'y a pas de preuve d'un vice caché au sens du *Règlement*, il n'y a pas de givre à l'intérieur des fenêtres, pas d'infiltration d'eau, et le Bénéficiaire ne prouve pas si c'est un défaut de fabrication ou une mauvaise installation.

[44] Il produit une décision de 2003<sup>4</sup> dans laquelle il n'était pas question d'un bâtiment qui n'arrivait pas à avoir une température confortable à l'intérieur lors des froids hivernaux (de plus l'arbitre tient compte d'une version périmée non applicable au présent dossier « en tenant compte du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 10 » - ce deuxième alinéa n'existe plus depuis 2006) et une autre de 2006<sup>5</sup> dans laquelle l'arbitre confirme la présence d'un vice caché après en avoir donné sa définition.

### DÉCISION

[45] Après avoir longuement soupesé la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[46] La preuve (témoignage du Bénéficiaire, vidéo des 4 et 5 avril<sup>6</sup>) démontre

[46.1] la présence d'une infiltration d'air quand il vente du côté ouest et quand il fait froid;

[46.2] la très grande difficulté (le Bénéficiaire parle d'impossibilité) à avoir un intérieur « chaud » pour les occupants par les froids d'hiver même en mettant le chauffage à 25°C.

[47] Il y a déficit d'usage : le défaut constaté a un lien direct avec l'usage de la fenêtre, soit de protéger l'intérieur contre les infiltrations d'air froid.

[48] Le Tribunal conclut aussi de la preuve que lors des deux inspections de l'Administrateur, qui n'ont rien détecté comme infiltration, le vent soufflait de l'Est, donc à l'opposé des fenêtres objets de la réclamation, et non de l'Ouest alors qu'il faisait au-dessus de 0°C.

[49] Que l'Administrateur n'ait pas constaté, de bonne foi, la problématique parce que le vent soufflait de l'autre côté lors de ses visites et qu'il faisait au-dessus de 0°C, n'était pas bien sûr pas fatal à la demande d'arbitrage.

<sup>4</sup> *Jacques Sauvé et Maison Unique et La Garantie Qualité Habitation*, 4 mars 2003, Jacques E. Ouellet, arbitre.

<sup>5</sup> *Les Habitations Meujé et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Le Syndicat Condominiums Châtelets Phase II* GAMM 2006-19-001, 6 novembre 2006, Jean Morissette, arbitre.

<sup>6</sup> Le soussigné n'a pas eu à considérer les vidéos – tests de souffleur de mars 2018.

- [50] L'arbitrage est un procès de novo, permettant aux Bénéficiaires de faire sa toute leur preuve et de mettre en preuve les vidéos du 4 et 5 avril 2018, remplissant leur fardeau de la preuve qui leur revenait en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil<sup>7</sup>.
- [51] Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>8</sup>, notre collègue Yves Fournier :

[70] Mon collègue Jeffrey Edwards écrivait dans la décision arbitrale *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* <sup>(1)</sup> :

[130] *Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice.*  
(Je souligne)

[...] [73] L'arbitrage permet sans l'ombre d'un doute la possibilité d'approfondir le dossier par une enquête plus poussée. Un élément de preuve nouveau qui vient confirmer ou infirmer un aspect du dossier original peut donc être présenté lors de l'audition. Je dirais que toute preuve pertinente est donc admissible dans la mesure où les règles de l'équité procédurale sont respectées. J'en conclus que l'arbitre a le pouvoir de livrer toute décision qui aurait dû être rendue en premier lieu ce qui lui permet d'entendre toute nouvelle preuve portant sur l'objet de la décision contestée. [...]

[74] La jurisprudence en matière arbitrale et rendue en vertu du *Règlement* nous permet de constater que la preuve d'éléments subséquents sera recevable si elle facilite à infirmer ou à confirmer le bien-fondé de la décision du conciliateur et évidemment si elle est en lien avec la demande initiale.

- [52] Le site du *Gouvernement du Canada-Environnement et ressources naturelles – Météo, climat et catastrophes naturelles – Conditions météorologiques et climatiques passées – Données historiques – Rapport de données quotidiennes pour avril 2018*<sup>9</sup> – confirme

[52.1] qu'il ventait à la station de NAVCAN à l'aéroport de Dorval qui a enregistré :

<sup>7</sup> « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

<sup>8</sup> *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre).

<sup>9</sup> <http://climat.meteo.gc.ca/>

4 avril : vent de 3 à 55 km/h, rafales à 89km/h. (Température Max 6,5° C (15 :00) Min. 0.2° C (midi));

5 avril : vent de 54 (7 :00 a.m.) à 39 (18 :00) km/h, rafales à 72km/h, (Température Max -3,1° (17 :00) et Min -9,3° (7 :00 a.m.)).

[52.2] que le **vent soufflait de l'Ouest** toute l'après-midi à partir d'entre 12 :00 et 13 :00 le 4 avril<sup>10</sup>;

[52.3] que le **vent soufflait de l'Ouest** toute la journée le 5 avril<sup>11</sup>.

[53] Vitesse de la rafale maximale (km/h) est définie ainsi :

Vitesse en kilomètres à l'heure (km/h) de la rafale maximale pendant le jour donné. La rafale est la lecture instantanée ou simple du maximum ou de la crête de l'anémomètre (l'instrument utilisé pour observer la vitesse du vent) pendant le jour donné. La durée d'une rafale correspond typiquement à un temps écoulé de 3 à 5 secondes.

[54] Cependant, l'étude de la SCHL<sup>12</sup> *Enquête sur le terrain portant sur l'étanchéité à l'air, le mouvement de l'air et la qualité de l'air intérieur dans les bâtiments résidentiels de moyenne taille et vérification énergétique de ces bâtiments*, nous enseigne que ces mesures sont prises à l'aéroport en plein champ, et qu'il faut calculer un coefficient pour les zones résidentielles :

La vitesse du vent (Vb) si elle n'est pas mesurée à la hauteur de référence sur le mur, doit être calculée à partir des données d'une station météorologique dans la région où est situé le bâtiment à l'étude. **On ne peut pas utiliser directement** la vitesse du vent disponible de la station météo.

Différents paramètres ont été établis pour permettre d'évaluer la vitesse du vent en fonction de la hauteur du bâtiment et du site sur lequel il a été construit.

[55] Le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires n'est pas en plein champ, tel que le montre « Google Map » consulté pendant le délibéré.

<sup>10</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=\\_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&Year=2018&Month=4&Day=4](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&Year=2018&Month=4&Day=4)

<sup>11</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=\\_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&Year=2018&Month=4&Day=5](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?hlyRange=2013-02-13%7C2018-05-22&dlyRange=2013-02-14%7C2018-05-22&mlyRange=%7C&StationID=51157&Prov=QC&urlExtension=_f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2018&selRowPerPage=25&Line=1&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&Year=2018&Month=4&Day=5)

<sup>12</sup> SCHL/Société d'habitation du Québec, *Enquête sur le terrain portant sur l'étanchéité à l'air, le mouvement de l'air et la qualité de l'air intérieur dans les bâtiments résidentiels de moyenne taille et vérification énergétique de ces bâtiments*, 8 mai 1996, page 5.12.

[56] Le Tribunal conclut de l'étude de la SCHL et des rapports météorologiques, qu'il ventait ces journées-là du côté ouest sur le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, mais bien moins que les 90 Km/h comme le croit le Bénéficiaire, à tout le moins avec une diminution de l'ordre de 45%<sup>13</sup>, ce qui favorise sa position quant à la présence d'un vice caché puisqu'il n'y avait pas de force de vent d' « ouragan » (expression utilisée à l'audience) soufflant sur sa maison les 4 et 5 avril; d'autre part, le Bénéficiaire ressent cette infiltration pendant les froids d'hiver sans que la présence de vents forts n'ait été invoquée.

[57] Dans ce dossier précis, le Bénéficiaire a rempli son fardeau de preuve sans qu'il fût nécessaire pour lui de faire effectuer un test d'infiltrométrie.

[58] Le *Règlement* à l'article 10 4<sup>e</sup> spécifie que ce qui couvert par la garantie administrée par l'Administrateur dans les trois ans de la réception du bâtiment, ne sont pas n'importe quel vice mais bien, les « vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil » (et les vices majeurs sous l'alinéa 5<sup>e</sup>) :

4<sup>e</sup> la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable<sup>14</sup> de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[59] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 10 4<sup>e</sup> renvoie, commence ainsi :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

[60] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>15</sup>, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

<sup>13</sup> Selon le coefficient applicable à la banlieue résidentielle. *La vitesse du vent sera diminuée de 45 % par rapport à la vitesse enregistrée à la station météo. Cette diminution de la vitesse amène une diminution de 65% de la pression résultante.* Même, page 5.15

<sup>14</sup> La citation est celle de la version en vigueur en 2015. De façon subsidiaire, l'Inspecteur a allégué à l'audience que le bâtiment était soumis à la version du Règlement existant avant 2015, ce qui n'a aucune pertinence pour les fins du présent litige, et le soussigné n'a pas à trancher ici quelle version est applicable pour les fins de la décision car cela n'a pas de pertinence pour le présent dossier.

<sup>15</sup> [2007] 3 R.C.S. 461.

88 Un vice sera considéré grave s'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix (art. 1522 C.c.B.C. et 1726 C.c.Q.). Un exemple souvent repris par la doctrine est celui des fondations fissurées d'une maison, exposant l'immeuble à un risque d'inondation. Or, il n'est pas nécessaire que la maison soit inondée en raison de la fissure pour qu'il y ait vice caché; il suffit que la fissure soit présente et qu'il soit probable qu'elle entraîne des dommages importants

[61] Dans *Rousseau c.2732-1678 Québec Inc.*<sup>16</sup> la Cour d'appel accueille l'appel d'une victime d'un vice caché en ces termes :

Le premier juge a retenu que les infiltrations d'air dans le bâtiment des Rousseau étaient normales, ainsi guidé par l'expert Frégeau, et qu'elles ne constituaient pas des vices cachés ni des malfaçons, en l'absence d'une preuve des coûts élevés de chauffage. La qualification de vices cachés est une qualification juridique à l'égard de laquelle la Cour d'appel est aussi compétente que le premier juge pour se prononcer.<sup>(4)</sup> Pour déterminer l'existence de vices cachés, la jurisprudence:

impose l'examen de l'ensemble des circonstances de chaque cas. Elle prend en considération des facteurs tels que le statut du vendeur, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et, parfois, le comportement même des parties. [...]

D'abord, l'expert Frégeau dans son rapport et son témoignage admet que l'air pénètre dans le bâtiment à différents endroits (niant cependant que ces infiltrations d'air puissent avoir un effet sur la solidité de l'immeuble). Lorsque l'article 1688 C.c.B.-C. ne trouve pas application, **la responsabilité du vendeur pour vices cachés**, ainsi que la responsabilité pour inexécution contractuelle demeurent. [...] Un fait demeure, s'agissant d'une maison neuve, l'infiltration d'air démontrée et la température glaciale dans les armoires sont anormales. Sur ce chef de réclamation, les appelants ont droit à un montant de [...]

[62] Récemment dans l'affaire *Viau-Dupuis c. Tremblay*<sup>17</sup>, le Cour du Québec écrit :

[40] Les fenêtres sont des composantes essentielles à une habitation. Elles assurent non seulement une qualité de vie aux occupants, mais aussi la sécurité des lieux. Une défectuosité dans leur fonctionnement ou leur conception entraîne presque inévitablement un déficit d'usage. [...]

[29] Le Tribunal estime d'abord que, dans le contexte d'un immeuble récemment construit, les Demandeurs se sont comportés en acheteurs prudents et diligents. Par ailleurs, le ou les vices dont ils se plaignent au sujet des fenêtres sont suffisamment importants pour satisfaire au critère de gravité exigé par le C.c.Q.

[30] Les auteurs Jobin et Cumyn écrivent à cet égard :

**157 - Vice grave** - La première condition exige que le vice soit grave - condition qu'il ne faut pas confondre avec l'existence même du vice. Le texte du *Code* indique les critères de la gravité du vice : celui-ci doit être tel que, si l'acheteur l'avait connu, il n'aurait pas acheté le bien ou l'aurait acheté mais à un moindre

<sup>16</sup> 27 septembre 1999. 1999 R.D.I 565.

<sup>17</sup> 2017 QCCQ 2716 (Hon. juge Alain Breault).

prix. Pour décider si un vice est assez grave pour donner ouverture à la garantie, on ne considère pas seulement le coût de sa réparation par rapport à la valeur du bien : on regarde tous les aspects, dont notamment la baisse de la valeur marchande du bien, la diminution de son usage normal (ou déficit d'usage), les inconvénients, actuels ou prévisibles, du vice pour l'acheteur, étant entendu que les attentes légitimes de l'acheteur sont plus grandes pour un bien neuf que pour un bien usagé - parfois une même lacune ne constitue pas un vice pour un bien passablement usagé alors qu'elle l'est pour un bien neuf. Un juge a écrit que « la garantie légale contre les vices cachés s'éteint progressivement avec le temps ».[12]

(le Tribunal souligne)

[31] L'auteur Jacques Deslauriers mentionne de son côté :

Le défaut invoqué doit présenter un caractère suffisamment grave pour rendre le bien impropre à l'usage auquel il était destiné. Le vice ne doit pas nécessairement empêcher toute utilisation du bien; il suffit qu'il en réduise notablement l'utilité ou en empêche l'usage normal. La gravité du défaut doit être telle qu'elle justifie un recours en résolution de la vente ou en réduction du prix. Autrement dit, l'acheteur n'aurait pas acheté ou n'aurait pas payé si haut prix s'il avait connu ces défauts. Ces affirmations sont en fonction du degré de gravité du vice affectant le bien (...)

(le Tribunal souligne)

[63] Enfin, à la question à savoir si les Bénéficiaires ont agi en acheteur prudent et diligent, le soussigné considère que, faute d'indices, ils n'avaient pas à retirer les fenêtres du mur lors de leur inspection pré-achat et que le vice était caché.

[64] Dans l'affaire *Lupien-Pilon c. Daneault*<sup>18</sup>, la Cour supérieure, qui conclut à un vice caché quant à des fenêtres, écrit :

[134] L'expert **Gagné** admet que même un inspecteur pré-achat n'aurait pas ouvert les murs pour vérifier le mode d'installation des fenêtres.

[65] Le Tribunal d'arbitrage rend sa décision en fonction de la preuve et du droit applicable.

[66] La preuve démontre la très grande difficulté à avoir un intérieur « chaud » pour les occupants par les froids d'hiver même en mettant le chauffage à 25°C – ce n'est donc pas une simple question d'infiltration d'air, elle entraîne un déficit d'usage.

[67] Le Tribunal d'arbitrage se doit donc d'accueillir la réclamation des Bénéficiaires.

[68] Bien que dûment convoqué, l'Entrepreneur était absent.

[69] Les parties ont parlé de faillite.

[70] Bien que la preuve ne soit pas concluante quant à la faillite, vu l'absence de document à cet effet, la preuve est concluante que l'Entrepreneur n'est pas en mesure d'effectuer les travaux correctifs si le soussigné le lui ordonnait, et qu'il convient que l'ordonnance d'effectuer les travaux soit faite directement à

<sup>18</sup> 2015 QCCS 6146 (Hon. juge Michel Beaupré).  
DOSSIER N° 181201001  
28 MAI 2018

l'Administrateur du Plan de Garantie comme caution des obligations de l'Entrepreneur.

### FRAIS

[71] L'Article 21 du *Règlement* stipule :

**21.** Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[72] Vu que les Bénéficiaires ont eu gain de cause, les frais d'arbitrage seront assumés par l'Administrateur en vertu de l'article 21.

[73] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[74] **ANNULE** la décision de l'Administrateur du 15 décembre 2017.

[75] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[76] **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur à faire effectuer les travaux correctifs quant à ces deux fenêtres fixes dans la cage d'escalier qui laissent passer beaucoup d'air dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art.

[77] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Garantie Habitation du Québec, ses successeurs et ayant droits, conformément au *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

[78] **RÉSERVE** à Garantie Habitation du Québec, ses successeurs et ayant droits, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 28 mai 2018



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI

Jurisprudence citée :

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, 15 décembre 2004.

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211;

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

*Jacques Sauvé et Maison Unique et La Garantie Qualité Habitation*, 4 mars 2003, Jacques E. Ouellet, arbitre.

*Les Habitations Meaujé et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Le Syndicat Condominiums Châtelets Phase II* GAMM 2006-19-001, Jean Morissette, arbitre.

*Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

*Rousseau c.2732-1678 Québec Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461.

*ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461.

*Lupien-Pilon c. Daneault* 2015 QCCS 6146 (Hon. juge Michel Beaupré).

*Viau-Dupuis c. Tremblay* 2017 QCCQ 2716 (Hon. juge Alain Breault).

Citée à l'audience :

*Société en commandite Iberville 36 et SDC 5795 d'Iberville*, SORECONI 16035001, 6 mars 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.